

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

11. oktober 2023

Følgegruppemøde nr. 28

Dato: 20. september 2023 kl. 19.15-21.00

Sted: Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12

Kontaktoplysninger

Barbara Holm Jørgensen
Projektleder

T 38 38 18 06

M 61 14 20 58

bahj@kab-bolig.dk

<i>Navn</i>	<i>Titel</i>	<i>Deltagelse</i>
<u>Følgegruppe:</u>		
Johnny Hansen	JH Formand, afd.best.	X
Marianne Brandt	MB Medlem, afd.best.	Afbud
Esin Süzme	ES Medlem, afd.best.	X
Anja Thomsen	AT Suppl, afd.best.	X
Sanem Aydemis	SA Medlem, følgegr.	X
Lena Neumann	LN Medlem, afd.best.	X
Theis Auhagen	TA Medlem, afd.best.	X
Michael Lohse	ML Beboer	X
<u>Øvrige:</u>		
Susanne Larsen	SUSLA Driftschef	Afbud
Barbara Holm Jørgensen	BAHJ Projektleder, KAB (REF)	X
Mette Møller Kristensen	MMK Konsulent, Kundecenter 3B	X
Rasmus W. Andersen	RWA Projektleder, &os	X

Bilag

D01_FORELØBIGT oplæg til invitation

D02_Præsentation af helhedsplan

D03_Finanseringsbudget for skema B

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af forrige referat.....	2
2. Projekt	2
3. Beboerforhold	2
4. Myndigheder	3
5. Økonomi.....	4
6. Tids- og handlingsplan.....	4
7. Eventuelt.....	4
8. Næste møde	4

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 28

1. Godkendelse af referat fra forrige møde

Ingen bemærkninger hvormed referat er godkendt.

2. Projekt

-

3. Beboerforhold

3.1. Informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde

Oplæg til mødeplan for møder med beboere:

- Informationsmøde i uge 41 – tirsdag d. 10. oktober kl. 19
- Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning i uge 43 - tirsdag d. 24. oktober kl. 19

Forventede møder for godkendelse i Boligforeningen 3B's udvalg og bestyrelse:

- 3B Byggeudvalg 15. november
- 3B organisationsbestyrelse 29. november

Gennemgang af FORELØBIGT oplæg til invitation (også fremsendt tidligere d. 1. januar 2023) jf. bilag D01.

Foreslåede datoer var ikke mulige - følgende datoer blev i stedet aftalt:

- Informationsmøde i uge 43 - tirsdag d. 24. oktober kl. 19
- Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning i uge 45 - tirsdag d. 7. november kl. 19

Møderne holdes på Byens Skole. Følgegruppen sørger for aftale om lån af lokaler og adgang. BAHJ sørger for mikrofon og projektor. Følgegruppen inkl., driften, KAB og &os mødes kl. 18 på Byens Skole til formøde og forberedelse.

3.2. Præsentation ved Informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde

Forventningsafstemning omkring præsentation og fokus ved møderne med udgangspunkt i præsentation af projektforslaget for følgegruppen ved følgegruppemøde 24 i oktober 2022, bilag D02. Præsentationen foreslås opdateret med:

- Indledning med sagshistorik
- Evt. udladelse af gennemgang af lejlighedstyper med henvisning til at de ligger på afdelingens hjemmeside
- Økonomi og huslejekonsekvens ved helhedsplan med støtte fra LB, herunder redegørelse for forskellen fra skema A til skema B

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 28

- *Sammenligning med økonomi og huslejekonsekvens uden helhedsplan og dermed uden støtte og LBF*
- *Genhusning (gentagelse af information fra infomøde ved skema A)*
- *Proces- og tidsplan*

Oplæg til invitation og præsentation blev gennemgået. Det blev aftalt at tilføje:

- at materiale om helhedsplanen kan rekvireres på ejendomskontoret
- over hvor lang tid støtte aftrappes – BAHJ undersøger
- hvornår huslejestigning vil træde i kraft
- uddybning af behovet for renovering af badeværelser og udskiftning af installationer

Følgegruppen besluttede, at informationsmateriale og præsentation ved infomøde og afstemning skal indeholde huslejberegning for byggesag af samme omfang uden støtte. Altså finansiering af 332,5 mio. kr. primært ved ustøttede 30-årige realkreditlån. Dette for at understrege, at badeværelser skal renoveres og udvides uanset støtte eller ej.

RWA redegjorde for, at badeværelser skal udvides for ikke at være risikobehæftede, samt at prisen overordnet set forventes at være den samme uanset udstrækningen af udvidelse.

Ved informationsmøde og afdelingsmøde redegøres for forskellen fra skema A til skema B herunder tilføjelser i projekt og årsager til forhøjet økonomi og huslejestigning.

Helhedsplanens overordnede indhold og omfang er godkendt med skema A budget i september 2021. Følgegruppen tilsluttede sig på den baggrund, at fokus ved kommende informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde ved skema B lægges på om udførelse af helhedsplanen skal igangsættes med tilhørende opdaterede økonomi og huslejekonsekvens samt justeringer af projekt.

BAHJ fremsender opdateret oplæg til invitation og informationsmateriale til følgegruppen til godkendelse inden omdeling samt opdateret præsentationsmateriale før informationsmøde.

4. Myndigheder

4.1. Landsbyggefonden - Skema B

Landsbyggefonden har godkendt oplæg til skema B-budget for helhedsplan i Valby Ejendommene med en støttet ramme på 123,4 mio. kr., hvilket er 29,4

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 28

*mio. kr. mere end rammen ved skema A. Forhøjelsen skyldes primært, at der er tilkommet ekstra støtte til genhusning og lejetab, byggelånsrenter og forundersøgelser.
BAHJ orienterer.*

Følgegruppen tog orientering til efterretning.

5. Økonomi

5.1. Finansieringsbudget og huslejberegning

På baggrund af LBF's godkendelse af budgetgrundlag for skema B er huslejestigning beregnet til 205 kr./m²/år svarende til 22,85%.

(Stigningen er beregnet i forhold til nuværende 898 kr./m²/år og ikke 1.013 kr./m²/år, som da afdelingen godkendte 7% ved skema A. Stigningen på 205 kr. ville i forhold til 1.013 kr. svare til 20,26%).

I finansiering er IKKE medtaget midler fra reguleringskontoen, som tidligere nævnt som en eventuel mulighed. Midlerne på reguleringskontoen kan tilgå sagen undervejs efter LBF's godkendelse såfremt der opstår uforudsete udgifter under udførelsen. LBF er generelt ikke meget for at godkende brug af midlerne på forhånd.

BAHJ gennemgår finansieringsbudget og huslejberegning jf. bilag D03.

Følgegruppen tog orientering, finansieringsbudget og huslejberegning til efterretning.

6. Tids- og handlingsplan

Møder iht. 3.1.

Såfremt udførelse af helhedsplanen vedtages, fremsendes ansøgning til Københavns Kommune, Almene Boliger om godkendelse af skema B. Derudover udarbejder &os udførelsesprojekt med henblik på start udførelse i maj/juni 2024.

7. Eventuelt

MMK orienterede om, at 3B's organisationsbestyrelse har vedtaget at dispensere for regel om ikke at genhuse i renoverede boliger.

8. Næste møde

Skal aftales.

Følgegruppen mødes til formøde før informationsmøde jf. pkt. 3.1. Ny møderække planlægges efter afstemning, forudsat at udførelse af helhedsplanen vedtages.

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 28

MØDE- OG AKTIVITETSOVERSIGT FOR FØLGEGRUPPEN 6062003 Fysisk helhedsplan

Aktivitet/møde	Sted	Dato og tid	Status
Afdelingsmøde med afstemning om endelig helhedsplan og skema A budget (forudgående er afholdt følgegruppemøder 1-16)	Byens Skole	07.09.2021 kl. 18.30-21.00	Afholdt
Følgegruppemøde 17	Selskabslokalet, Høffdingsvej	05.10.2021 kl. 19.00-21.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 18	Selskabslokalet, Høffdingsvej	11.01.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 19	Selskabslokalet, Høffdingsvej	01.02.2022 kl. 17.30-18.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 20	Selskabslokalet, Høffdingsvej	01.03.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 21	Selskabslokalet, Høffdingsvej	05.04.2022 kl. 17.30-19.30	AFLYST pga. sygdom
Følgegruppemøde 21	Selskabslokalet, Høffdingsvej	03.05.2022 kl. 17.30-18.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 22	Selskabslokalet, Høffdingsvej	07.06.2022 kl. 17.30-18.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 23	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	20.09.2022 kl. 17.30-19.30 (NY DATO)	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 24	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	04.10.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 25	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	06.12.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 26	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	28.03.2023 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 27	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	13.06.2023 kl. 18.30-20.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 28	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	20.09.2023 kl. 19.15-21.00	Afholdt, referat udsendt